

Styrelsehandling nr 9d
Utfärdat 2023-02-08
Diarienummer 2023-0005

Handläggare
Anna Staxäng
Telefon: 031-773 7552
E-post: anna.staxang@framtiden.se

Årlig lägesbild 2022 - strategi för utvecklingsområden

Informationsärende

Styrelsen Förvaltnings AB Framtiden

Årlig lägesbild 2022 avseende Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden antecknas.

Ärendet

Ärendet innehåller 2022 års lägesbild för Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden.

Lägesbilden omfattar status på genomförandet av insatser inom superförvaltning och framtidens stadsutveckling, en ekonomisk uppföljning, effekter på socioekonomi, hyresgästers och medarbetares upplevelser samt en sammanfattande bedömning av de sex utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet till år 2025 samt till år 2030.

Sammantaget har områdena utvecklats positivt under 2022. Ett kvitto på detta var resultaten från hyresgästundersökningen, vilka visade på en förbättrad hyresgästupplevelse i samtliga utvecklingsområden, inte minst kopplat till trygghet.

Genomförandet av insatserna inom *Superförvaltning* har under 2022 resulterat i att flera insatser nu är att betrakta som genomförda. Detta innebär synbara förändringar i områdena, bland annat genom pågående trygghetssäkring av fastigheter och ökad närvaro, årets alla dagar.

Insatserna under *Framtidens stadsutveckling* har under 2022 ytterligare tydliggjorts och är under genomförande.

Lägesbilden för 2022 visar också som väntat på bestående socioekonomiska utmaningar i utvecklingsområdena.

Bedömningen av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 har inte resulterat i några förändringar jämfört med 2021 års lägesbild, vilket innebär att samtliga områden kvarstår på samma övergripande bedömning. En kompletterande bedömning av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2030 har också gjorts. Detta längre tidsperspektiv ger stärkta förutsättningar för strategin att verkligen påverka områdenas utveckling i en positiv riktning. Områdena bedöms därför ha förbättrade förutsättningar att nå målet 2030, jämfört med 2025.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur ekologisk dimension

Ärendet är av administrativ karaktär och bolaget har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Koncernens utvecklingsområden har sammantaget fortsatt utvecklats positivt under 2022.

De insatser som genomförs inom ramen för strategin där koncernen har rådighet att förändra och påverka - det vi kallar superförvaltning och Framtidens stadsutveckling - bedöms bidra väsentligt och ha stor betydelse för att minska segregationen och ojämlikheten i staden. Genom de senaste två årens och kommande års omfattande satsningar på trygghetsskapande insatser och stora investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd kommer vi kunna bidra till en bättre bostadssocial situation och en stad med mer blandade bostads- och upplåtelseformer. Genom att förflytta våra utvecklingsområden i rätt riktning skapas också en tydlig hyresgästnytta. Ingen göteborgare ska behöva bo i ett särskilt utsatt område och förutsättningarna ska vara goda för alla som växer upp, bor och lever i våra utvecklingsområden.

Samverkan

Ärendet har inte varit föremål för samverkan.

Bilagor

1. *Årlig lägesbild 2022 - Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden*

Årlig lägesbild 2022

Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden
2020-2030

2023-02-08



Innehåll

1	Sammanfattning	3
2	Inledning	4
2.1	Bakgrund.....	4
2.1.1	Styrkort som ger lägesbild.....	5
3	Lägesbild 2022	6
3.1	Genomförande	6
3.1.1	Superförvaltning - områdesgenomförande	6
3.1.2	Framtidens stadsutveckling.....	8
3.1.3	Koncerngemensamt arbete	10
3.1.4	Ekonomi.....	13
3.2	Effekter.....	13
3.2.1	Socioekonomi	13
3.2.2	Hyresgästernas upplevelse	16
3.2.3	Medarbetarnas upplevelse	20
3.3	Sammanfattande bedömning av förutsättningar att nå målet till 2025 samt till 2030.	23

1 Sammanfattning

Den här rapporten utgör 2022 års lägesbild avseende Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. Lägesbilden omfattar status på genomförandet av insatser inom *Superförvaltning* och *Framtidens stadsutveckling*, en ekonomisk uppföljning, effekter på socioekonomi, hyresgästers och medarbetares upplevelser samt en sammanfattande bedömning av de sex utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet till år 2025 och år 2030.

Sammantaget har områdena utvecklats positivt under 2022. Ett kvitto på detta var resultaten från hyresgästundersökningen, vilka visade på en förbättrad hyresgästupplevelse i samtliga utvecklingsområden, inte minst kopplat till trygghet.

Genomförandet av insatserna inom *Superförvaltning* har under 2022 resulterat i att flera insatser nu är att betrakta som genomförda. Detta innebär synbara förändringar i områdena, bland annat genom pågående trygghetssäkring av fastigheter och ökad närvaro, årets alla dagar.

Insatserna under *Framtidens stadsutveckling* har under 2022 ytterligare tydliggjorts och är under genomförande. Nuvarande uppskattning över den totala volymen nyproduktion till år 2030 uppgår till knappt 3 100 bostäder. Dock finns det betydande osäkerhet såväl gällande färdigställandetider för enskilda projekt som total volym beroende på hur de ekonomiska förutsättningarna kommer att se ut i de projekt som idag saknar detaljplan.

Som nämndes ovan så visade resultaten från hyresgästundersökningen 2022 på en förbättrad hyresgästupplevelse. Serviceindex, Trygghet och Rent och snyggt har, sedan 2017 (när ett nytt analysverktyg för hyresgästundersökningen lanserades) inte uppvisat högre nivåer. Våra temperaturmätningar till medarbetarna visar att vi överlag har trygga och säkra medarbetare men att visst arbete återstår med att stärka agerandet och delaktigheten knutet till strategins genomförande.

Lägesbilden för 2022 visar också som väntat på bestående socioekonomiska utmaningar i utvecklingsområdena. Vi ser en risk för ökad arbetslöshet, i staden i stort men i synnerhet i utvecklingsområdena. Detta kan få negativa konsekvenser även för andra socioekonomiska parametrar på längre sikt. Det rådande omvärldsläget, med en potentiellt annalkande lågkonjunktur, kan komma att påverka områdenas socioekonomiska förutsättningar negativt under kommande år.

Bedömningen av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 har inte resulterat i några förändringar jämfört med 2021 års lägesbild, vilket innebär att samtliga områden kvarstår på samma övergripande bedömning. En kompletterande bedömning av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2030 har också gjorts. Detta längre tidsperspektiv ger stärkta förutsättningar för strategin att verkligen påverka områdenas utveckling i en positiv riktning. Områdena bedöms därför ha förbättrade förutsättningar att nå målet 2030, jämfört med 2025. Undantaget är Hammarkullen, där osäkerheten kring kommande utveckling av Hammarkulletorget och Bredfjällsgatan bedöms påverka förutsättningarna för att området inte ska vara särskilt utsatt 2030.

2 Inledning

2.1 Bakgrund

Under 2020 beslutade Förvaltnings AB Framtiden om en strategi för koncernens utvecklingsområden. Det övergripande målet i strategin är att koncernen ska bidra till att ingen del av staden ska finnas med på polisens lista över särskilt utsatta områden.

När strategin beslutades hade Göteborg sex särskilt utsatta områden i enlighet med kartan nedan. I samband med polisens senaste bedömning av situationen i landets mest utsatta områden, som släpptes hösten 2021, blev Tynnered nedgraderat från särskilt utsatt område till riskområde vilket innebär att Göteborg i nuläget har fem särskilt utsatta områden, jämfört tidigare sex. I relation till strategins genomförande ses dock Tynnered, inklusive problemytan runt Frölunda Torg, fortsatt som ett av koncernens utvecklingsområden.



En uppföljning av strategin sker inom ramen för bolagets ordinarie rapportering till styrelse och kommunstyrelse i delårsrapporter och årsrapporter där mål, strategier och uppdrag i koncernens affärsplan följs upp.

Utöver ovan görs en fördjupad uppföljning av insatser och effekter av strategin med hjälp av ett styrkort. I enlighet med vad som anges i strategin görs denna uppföljning till koncernstyrelsen tre gånger årligen. Uppföljningen har olika fokus vid olika uppföljningstillfällen. Föreliggande uppföljning är en årlig lägesbild för 2022 och omfattar status på genomförandet av insatser inom *Superförvaltning* och *Framtidens stadsutveckling*, en ekonomisk uppföljning, effekter på socioekonomi, hyresgästers och

medarbetares upplevelser samt en sammanfattande bedömning av områdenas förutsättningar att nå målet till år 2025 och år 2030.

Fem områden bedöms fortfarande som särskilt utsatta och Framtidens strategi ligger fast och ska genomföras. Det är också viktigt att uppnådda framgångar förvaltas, situationen i dessa områden kan snabbt ändras.

2.1.1 **Styrkort som ger lägesbild**

För uppföljning av genomförande och effekter av strategin används ett styrkort som innehåller ett antal indikatorer för att följa de insatser som görs i områdena och vilken effekt de får över tid. Styrkortet är uppbyggt så att det går att följa områdenas utveckling både samlat och enskilt.

Utifrån styrkortet tas en årlig lägesbild fram. Lägesbilden fungerar som underlag för en bedömning av utvecklingen i koncernens utvecklingsområden och områdenas förutsättningar för att komma bort från polisens lista över särskilt utsatta områden till år 2025 och 2030. Lägesbilden utgör också grunden för fortsatta prioriteringar av åtgärder och insatser. Detta är den tredje årliga lägesbilden som har tagits fram och omfattar år 2022. Två tidigare lägesbilder har tagits fram, en för år 2020 och en för år 2021.

3 Lägesbild 2022

3.1 Genomförande

3.1.1 Superförvaltning - områdesgenomförande

För att kunna bedöma status på genomförandet av insatserna inom *Superförvaltning* i strategin har ansvariga medarbetare i samtliga utvecklingsområden fått göra en bedömning av var och en av de åtta insatserna som ingår i *Superförvaltning* och värdera om de bedömer insatsen som:

Genomfört (insatsen är slutförd/färdigutvecklad)
Påbörjat (insatsens faktiska genomförande är pågående)
Ej påbörjat (insatsen är under planering)

Bedömningen har involverat områdesnära personal som har fått bedöma och kommentera framdrift och hur insatser inom *Superförvaltning* har utvecklats sedan den senaste uppföljningen.

INSATS	Totalt	Bergsjön	Biskops- gården	Hammar- kullen	Hjällbo	Lövgärdet	Tynnered/ Frölunda Torg
Trygghetssäkrade fastigheter							
Lokal närvaro 7 dagar/vecka							
Trygghetsdialoger							
Trygghetsvärdar							
Nolltolerans mot kriminell verksamhet							
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter							
24h-åtgärd skadegörelse/klotter							
Sophantering utan nedskräpning							

Den sammanfattande bedömningen är att flera av insatserna nu är att betrakta som genomförda.

Samtliga områden har också fått göra en uppskattning av när de bedömer att var och en av de åtta superförvaltningsinsatserna kan anses vara genomförd, med utgångspunkt i nuläget 2022 och fram till 2025. Nedanstående tabell visar en sammanvägd bedömning av samtliga sex områden.

Den önskade effekten av genomförda insatser bedöms infinna sig med viss fördröjning. Nedanstående bedömning visar således att genomförandet av några insatser är extra kritiskt utifrån ett tidsperspektiv. Med det menas att genomförandet av insatser som är gula fram till 2023 eller längre i tabellen nedan, kan behöva växlas upp och accelereras ytterligare för att nå önskvärd effekt i tid för att kunna uppnå målet till 2025.

Detta berör fortsatt nolltolerans mot kriminell verksamhet, sophantering utan nedskräpning samt trygghetssäkrade fastigheter (vilken enligt strategin och med hänsyn tagen till insatsens omfattning ska slutföras senast 31/12 2023).

Genomfört (insatsen är slutförd/färdigutvecklad)
Påbörjat (insatsens faktiska genomförande är pågående)
Ej påbörjat (insatsen är under planering)

INSATS	2021	2022	2023	2024	2025
Trygghetssäkrade fastigheter					
Lokal närvaro 7 dagar/vecka					
Trygghetsdialoger					
Trygghetsvärdar					
Nolltolerans mot kriminell verksamhet					
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter					
24h-åtgärd skadegörelse/klotter					
Sophantering utan nedskräpning					

Koncernövergripande bild av Superförvaltning 2022

Insats	Gemensamma åtgärder
Trygghetssäkrade fastigheter	Trygghetssäkringen bedöms till stor del vara genomförd till årsskiftet 2023/2024. Vissa åtgärder bedöms kunna slutföras först under 2024, vilket beror på osäkerhet kring leveranstider och kostnader, primärt kopplat till Hammarkullen och Tynnered/Frölunda Torg.
Lokal närvaro 7 dagar/vecka	Fyra av sex utvecklingsområden har under 2022 etablerat lokal närvaro i enlighet med strategin. Biskopsgården och Lövgärdet kommer (under första halvåret 2023) ytterligare stärka närvaron under helgerna, varefter insatsen bedöms genomförd även i dessa områden.
Trygghetsdialoger	Insatsen har under 2022 påbörjats i samtliga utvecklingsområden. Dock kommer den koncerngemensamma strukturen och kunskapen kring insatsen utvecklas vidare under 2023. En övergripande utmaning ses vara att få med sig hyresgästerna i de dialoginitiativ som tas i områdena.
Trygghetsvärdar	Samtliga utvecklingsområden har trygghetsgrupper i enlighet med strategin. Viss organisering och samordning av trygghetsgrupperna återstår, primärt kopplat till Bergsjön, Biskopsgården och Hammarkullen.

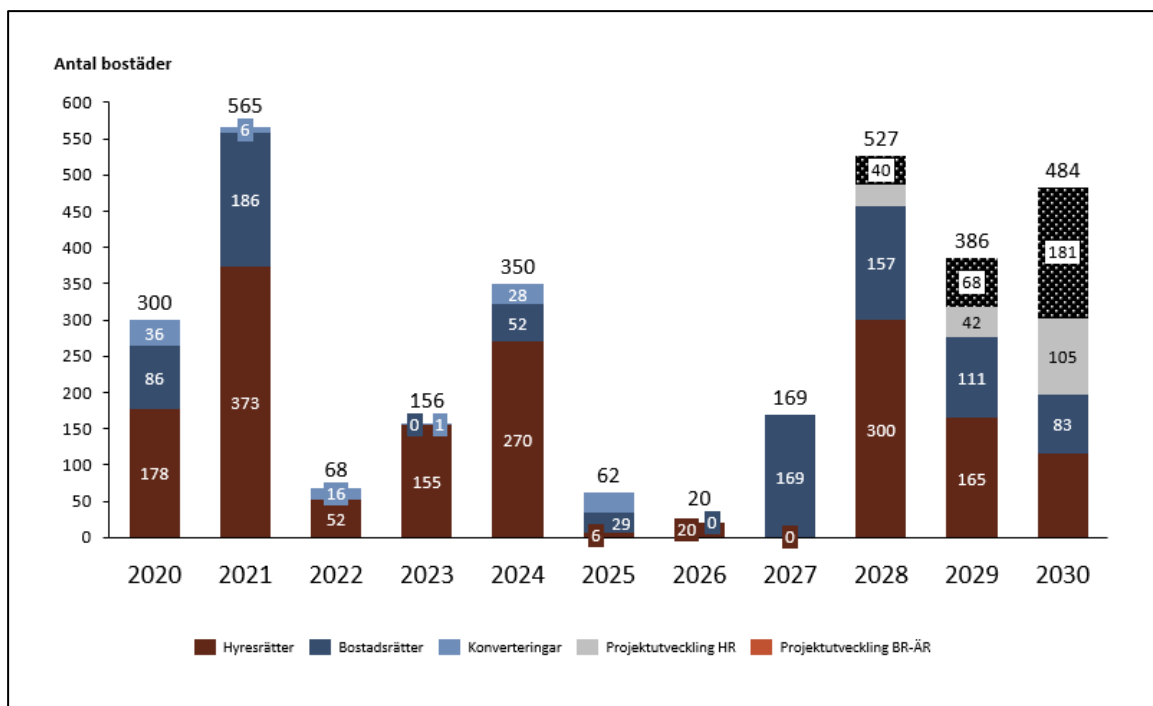
Nolltolerans mot kriminell verksamhet	Ett antal principer och en arbetsprocess för att driva arbetet med ”nolltolerans mot kriminell verksamhet” har fastställts. Ett stöd i detta arbete är introduktionen av den koncerngemensamma kompetensplattformen <i>Allt vi kan</i> .
Riktiga hyresförhållanden i alla våra lägenheter	Samtliga områden arbetar för riktiga hyresförhållanden i enlighet med strategin. Viss formalisering av arbetet återstår i Bergsjön. Under 2022 har resultatet av bolagens arbete med oriktiga hyresförhållanden följts upp. Vi ser fortsatt att arbetet resulterar i ett betydande antal friställda lägenheter.
24h-åtgärd av skadegörelse och klotter.	Under 2022 har 24h-åtgärd av klotter följts upp. Denna uppföljning har bekräftat att antalet klotter har minskat i våra utvecklingsområden. Genom stadens ramavtalsamordnare på Trafikkontoret har det även etablerats en ny rutin för anmälning av klotter som finns på anläggningar som inte tillhör koncernen. Detta klotter saneras sedan i enlighet med stadens ramavtal (inom 48 timmar).
Sophantering utan nedskräpning	Under 2022 har arbetet med vårt koncerngemensamma forskningsprojekt kring förbättrad sophantering intensifierats. Nedskräpningen i våra utvecklingsområden har kartlagts, samt det har även påbörjats ett antal specifika insatser inom ramen för projektet. En omfattande aktivitet som genomfördes den 13:e oktober var den så kallade <i>Dokusopadagen</i> . Under denna dag plockade och dokumenterade 300 medarbetare gemensamt skräp i våra utvecklingsområden. Dagen resulterade i över 21 000 foton som dokumenterade nedskräpning. Kunskapen från denna dag kommer bland annat användas för att se i vilka delar av ett område nedskräpning är särskilt omfattande. Utifrån detta planeras sedan olika insatser för att minska nedskräpningen.

3.1.2 Framtidens stadsutveckling

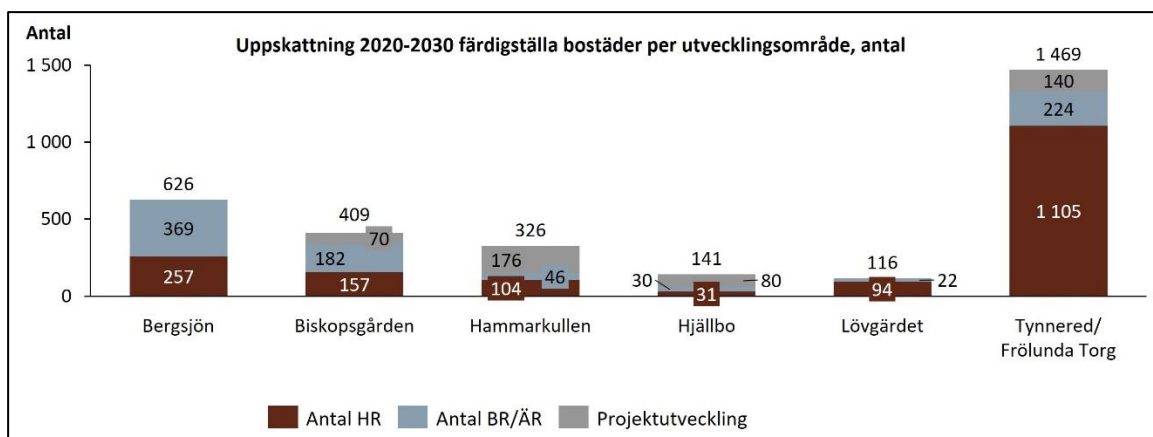
Framtiden har i strategin cirka 7,5 miljarder kr i beredskap för investeringar i befintligt bestånd och nyproduktion. Investeringar i befintligt bestånd bedöms kunna öka med cirka 50 procent och investeringar i nyproduktion innebär att omkring 3 000 nya bostäder kan byggas i utvecklingsområdena under perioden 2020-2030.

Nyproduktion i utvecklingsområden

Nedanstående diagram visar antal färdigställda bostäder för åren 2020-2022 samt uppskattat antal färdigställda bostäder i utvecklingsområdena under perioden 2023–2030. Nuvarande uppskattning över den totala volymen nyproduktion till år 2030 uppgår till knappt 3 100 bostäder. Det finns betydande osäkerhet såväl gällande färdigställandetider för enskilda projekt som total volym beroende på hur de ekonomiska förutsättningarna kommer att se ut i de projekt som idag saknar detaljplan.



Nedanstående diagram visar en uppskattning av hur många bostäder som bedöms kunna färdigställas i respektive utvecklingsområde för åren 2020–2030. Tabellen innehåller endast de projekt som koncernen färdigställer. Utöver det pågår också initiativ ihop med andra aktörer som planerar att bygga i områdena. Som framgår av diagrammet uppskattas majoriteten av volymen bostäder att tillföras i Tynnered/Frölunda Torg.



Koncernövergripande kommentarer och bedömning Framtidens stadsutveckling

De flesta insatserna under strategin *Framtidens stadsutveckling* genomförs koncernövergripande. För investeringar i renovering kommenteras och redovisas det ytterligare nedan i avsnittet om ekonomi.

Genomfört (insatsen är slutförd/färdigutvecklad)
Påbörjat (insatsens faktiska genomförande är pågående)
Ej påbörjat (insatsen är under planering)

Insats	Bedömning	Kommentar
7,5 miljarder i beredskap för investeringar i nyproduktion och renovering		Nuvarande uppskattning över den totala volymen nyproduktion till år 2030 uppgår till knappt 3 100 bostäder. Dock finns det betydande osäkerhet såväl gällande färdigställandetider för enskilda projekt som total volym beroende på hur de ekonomiska förutsättningarna kommer att se ut i de projekt som idag saknar detaljplan. Se ovanstående stycke och tabeller för fördjupning. Under år 2022 har underhållskostnader och investeringar i befintligt bestånd i de sex utvecklingsområdena uppgått till totalt 946 mnkr, varav 300 mnkr bedöms vara extra insatser hänförliga till strategin för utvecklingsområdena.
Sveriges lägsta nyproduktionskostnader		Pågående investeringsärenden för nyproduktion av hyresrätter i utvecklingsområdena har en genomsnittlig kalkylerad produktionskostnad (inkl. investeringsstöd i förekommande fall) som ligger något över koncernens målsättning för 2020–2030.
Erbjudande om ombildning		Bostadsbolaget genomförde en ombildning om 58 lägenheter till bostadsrätter under hösten 2021. Inga ombildningar har genomförts under 2022. Arbetet med aktiva insatser för ombildning har genomförts i Bergsjön, Hjällbo och Biskopsgården under 2022.
Social investeringsfond för framtidsgenerationen		Under 2022 etablerades en särskild <i>Satsning för Framtidstro</i> i utvecklingsområdena, omfattande 50 miljoner fram till 2026. Under 2022 har medel använts för bland annat förstudie i samverkan med Svenska Rödakorset. Förstudien fokuserade på de boendes hälsa, tillitsskapande mellan boende i området samt delaktighet i samhället och förmåga till återhämtning efter kris i socioekonomiskt utsatta områden.
Jobblyft genom anställning av boende och satsning på småföretag		Under året har det öppnats sex så kallade <i>Framtidshubbar</i> i våra utvecklingsområden. Genom ökad samverkan med andra aktörer (se beskrivning nedan) ses även förutsättningarna för anställning av boende öka.
Spjutspetsatsning		Under hösten 2022 lanserades en koncerngemensam kompetensplattform <i>Allt vi kan</i> - en dialog, förståelse- och kunskapsförstärkande metod som ska bidra till att stärka förutsättningarna för genomförande av strategin för utvecklingsområdena. Se beskrivning nedan.

3.1.3 Koncerngemensamt arbete

Arbetet med strategin för utvecklingsområdet är inne på sitt tredje år och genomförs i stort sett enligt plan i hela koncernen. Den största delen av genomförandet pågår ute i

bostadsområdena genom det arbete som dotterbolagen utför varje dag året runt. Status och effekter av genomförandet på dessa insatser beskrivs bland annat under tidigare avsnitt om *Superförvaltning* och *Framtidens stadsutveckling*. För att få en heltäckande bild av vad som genomförts i koncernen under året kompletteras bilden i nedanstående stycke med händelser och insatser där det skett ett koncerngemensamt utvecklingsarbete under 2022.

Ledning och styrning

Koncernen har en särskild struktur för ledning och styrning av strategin med en styrgrupp och uppföljningsgrupp. Styrgruppen genomför tre gånger per år uppföljningssamtal med varje område. Samtalen ligger till grund för bedömningar av områdenas status och behov av fortsatt utveckling.

Inom ramen för koncernens struktur med råd och grupper finns och ett så kallat ”Superråd” vars uppdrag bland annat är att samordna genomförandet av strategin för utvecklingsområden med fokus på *Superförvaltning* och social hållbarhet. Rådet har under 2022 bland annat arbetat med att fortsätta utveckla trygghetsvärdarnas uppdrag och roller och att implementera beslutade principer och arbetsprocesser för nolltolerans mot kriminell verksamhet. Rådet har också tillsatt en beredningsgrupp för arbetet med ”Satsning för framtidstro”.

Poseidon har fått ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Tynnered/Frölunda Torg och Bostadsbolaget har fått ett sammanhållande ansvar för förvaltningen av Biskopsgården. Det sammanhållande ansvaret gäller tillsvidare under förutsättning att de uppföljningar som görs visar på ett gott genomförande i samverkan med övriga berörda bolag i koncernen.

Kompetensplattform

Under hösten 2022 lanserades en koncerngemensam kompetensplattform *Allt vi kan* - en dialog, förståelse- och kunskapsförstärkande metod som ska bidra till att stärka förutsättningarna för genomförande av strategin för utvecklingsområdena. För att lyckas med genomförandet av strategin behöver personalen få goda förutsättningar för att utföra sitt arbete och utveckla verksamheten. I en första modul under 2022 repeterade alla medarbetare varför vi ska göra allt vi kan för att Göteborg inte ska ha några särskilt utsatta områden. *Allt vi kan* är en koncerngemensam digital plattform som kan fyllas med innehåll och anpassas utifrån de behov som löpande identifieras.

Följeforskning

Sex följeforskningsprojekt har knutits till vårt genomförande. Projekten påbörjade sitt arbete under hösten 2021 med inledande datainsamling och övergripande dialoger inom koncernen. Under 2022 har fortsatt datainsamling och initiala analyser genomförts, något som bland annat presenterades vid ett koncerngemensamt seminarium under våren 2022.

Projektet stödjer genomförandet av strategin, bland annat genom att vi får ökad kunskap om vad som faktiskt fungerar och kan dra lärdomar inför framtida satsningar.

Under 2022 har ett projekt slutförts. Resultatet av projektet är en kunskapsöversikt av hur man utifrån ett stadsbyggnadsperspektiv kan göra investeringar i utvecklingsområden för att göra dem attraktiva att bo i för en bredare kundgrupp, och på så sätt höja områdenas

socioekonomiska status. Kunskapsöversikten, med titeln ”Bygga bort utsatthet?”, har slutredovisats för koncernens bolag. Flera av slutsatserna har även bidragit till och inarbetats i koncernens nya strategi för lokala torg som beslutades i slutet av 2022.

Samverkan med andra aktörer

En viktig utgångspunkt för arbetet med Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden är betydelsen av att samverka både internt i stadens organisation och med externa aktörer för att genom konkreta aktiviteter skapa ännu större effekt och öka möjligheterna att nå målet. Under året har flera viktiga samarbeten initierats för att öka förutsättningarna för att nå målet i strategin. Bland annat genom:

Destination Tynnered

Under 2021 inleddes ett samarbete i Tynnered tillsammans med Volvo Cars och Stena Fastigheter där man samverkar inom fyra fokusområden: skola, fritid, arbete och hållbar stadsutveckling.

Handslag för Biskopsgården och Bergsjön

Under 2022 har Framtiden tecknat ytterligare två nya handslag om samarbete. I Biskopsgården samverkan med Willhem AB och Volvokoncernen och i Bergsjön samverkan med Fastighets AB Balder och industrikoncernen Saab. Målen för båda handslagen är konkreta, arbetet ska bland annat bidra till att fler klarar skolan, får arbete och startar nya företag i området. Business Region Göteborg är också med i samverkan och spelar en betydelsefull roll i arbetet med att skapa kontakter ut i näringslivet.

Lights On

Konceptet ”Lights On” har tagit fart ordentligt under 2022. Satsningen genomförs tillsammans med grundskoleförvaltningen och tre av socialförvaltningarna på tio skolor i stadens utsatta områden. Skolorna håller öppet från sju på morgonen till sju på kvällen och det övergripande målet är att halvera antalet elever som inte har gymnasiebehörighet när de slutar nionde klass. Verksamheten handlar bland annat om att erbjuda frukost och läxhjälp innan skolan samt hjälp med läxor, språkutvecklande insatser och studievägledning för hela familjen på eftermiddagar och kvällar. Olika former av fysisk aktivitet erbjuds också, både före och efter skolan.

Framtidshubbar

Tillsammans med Arbetsmarknad- och vuxenutbildningsförvaltningen, Business Region Göteborg, Konsument- och medborgarservice, Socialförvaltningarna i Nordost, Sydväst och Hisingen samt en av civilsamhällets organisationer har vi öppnat sex så kallade *Framtidshubbar* i våra utvecklingsområden. Hubbarna finns lokalt och är öppna för alla, oavsett utbildningsnivå eller nuvarande jobbsituation. *Framtidshubbarna* tar inte över andras ansvar men hjälper människor att hitta rätt, förstå och våga ta steget. Det kan handla om rekryteringsträffar, hjälp med CV-skrivning eller stöd för att komma i kontakt med rätt personer för att utveckla sin företagsidé.

Strategi för Lokala torg

I slutet av 2022 beslutade Framtidenkoncernen om en strategi för de lokala torgen i utvecklingsområdena. Strategin omhändertar erfarenheterna från arbetet med värdeskapande stadsutveckling och strategin kommer att biläggas strategin för utvecklingsområden.

3.1.4 Ekonomi

Under året 2022 uppgick drifts- och underhållskostnaderna samt investeringarna i befintligt bestånd inom de sex utvecklingsområdena till totalt 2 061 mnkr. Av de totala utgifterna beräknas 533 mnkr utgöra extrainsatser (233 mnkr i driftskostnader och 300 mnkr i underhåll och investering i befintligt bestånd).

Område	Belopp i mnkr	Totalt			Varav extrasatsning*		
		Utfall 2022	Budget 2022	Varians	Utfall 2022	Budget 2022	Varians
Bergsjön	Driftskostnader	148	144	4	39	35	4
	Underhåll & investering i bb	243	253	-10	77	87	-10
Biskopsgården	Driftskostnader	295	286	8	35	26	8
	Underhåll & investering i bb	146	142	4	19	15	4
Hammarkullen	Driftskostnader	147	126	21	25	5	21
	Underhåll & investering i bb	62	82	-20	-24	-4	-20
Hjällbo	Driftskostnader	163	145	18	39	21	18
	Underhåll & investering i bb	140	209	-69	84	153	-69
Lövgärdet	Driftskostnader	72	76	-3	11	14	-3
	Underhåll & investering i bb	158	116	42	97	55	42
Tynnered/ Frölunda Torg	Driftskostnader	290	258	32	84	52	32
	Underhåll & investering i bb	197	203	-7	48	54	-7
Total		2 061	2 041	20	533	513	20

* Mäts med 2019 års utfall, uppräknat med index, som bas.

3.2 Effekter

3.2.1 Socioekonomi

Lägesbilden över områdenas socioekonomiska utveckling tar utgångspunkt i mätresultat av inkomstnivåer, förvärvsfrekvens, arbetslöshet, försörjningsstöd, utbildningsnivå, skolresultat, samt graden av blandade boendeformer i områdena. Mätresultaten inom det här området har viss eftersläpning och innebär att senast tillgängliga siffror härrör från år 2020, 2021 eller 2022, beroende på variabel.

De socioekonomiska förutsättningarna i de fyra områdena i nordöstra Göteborg - Bergsjön, Hammarkullen, Hjällbo och Lövgärdet – liknar varandra i stor utsträckning både vad gäller faktiska nivåer och utvecklingstrend. Samtliga fyra områden är socioekonomiskt mycket svaga och har över 80 procent andel hyresrätter i området.

De socioekonomiska förutsättningarna i Tynnered/ Frölunda Torg och i Biskopsgården är mer gynnsamma än i områdena i nordöstra Göteborg. Det beror delvis på att områdena Tynnered/ Frölunda Torg och Biskopsgården även inkluderar bostadsområden med större andel bostadsrätter och äganderätter vid sidan av koncernens bestånd. Detta ger också en bild av hur utvecklingsområdena är geografiskt placerade i staden, där Tynnered/ Frölunda Torg och Biskopsgården ligger angränsande till socioekonomiskt starkare områden. Tynnered/ Frölunda Torg och Biskopsgården representerar områden med svag socioekonomisk profil, färgsatta med gult, medan utvecklingsområdena i nordost representerar områden med mycket svag socioekonomisk profil, färgsatta med rött.

De senaste uppdaterade mätresultaten indikerar en utvecklingsriktning som överensstämmer med föregående år. Ett undantag är utveckling av arbetslöshet, med senaste tillgängliga siffror från 2021, som i relation till annan socioekonomi utvecklats mer positivt jämfört med föregående år, primärt beroende av att arbetslösheten utvecklades mycket negativt under 2020. Denna övergripande bild ser vi i samtliga utvecklingsområden, samt även i Göteborgs Stad som helhet (dock inte lika tydligt) och den bedöms vara ett resultat av pandemins utveckling under 2020, i kombination med en viss återhämtning under 2021.

Skolresultaten i Tynnered/Frölunda Torg, samt i tre av fyra områden i nordost (med undantag för Lövgärdet) har utvecklats något negativt under 2022.

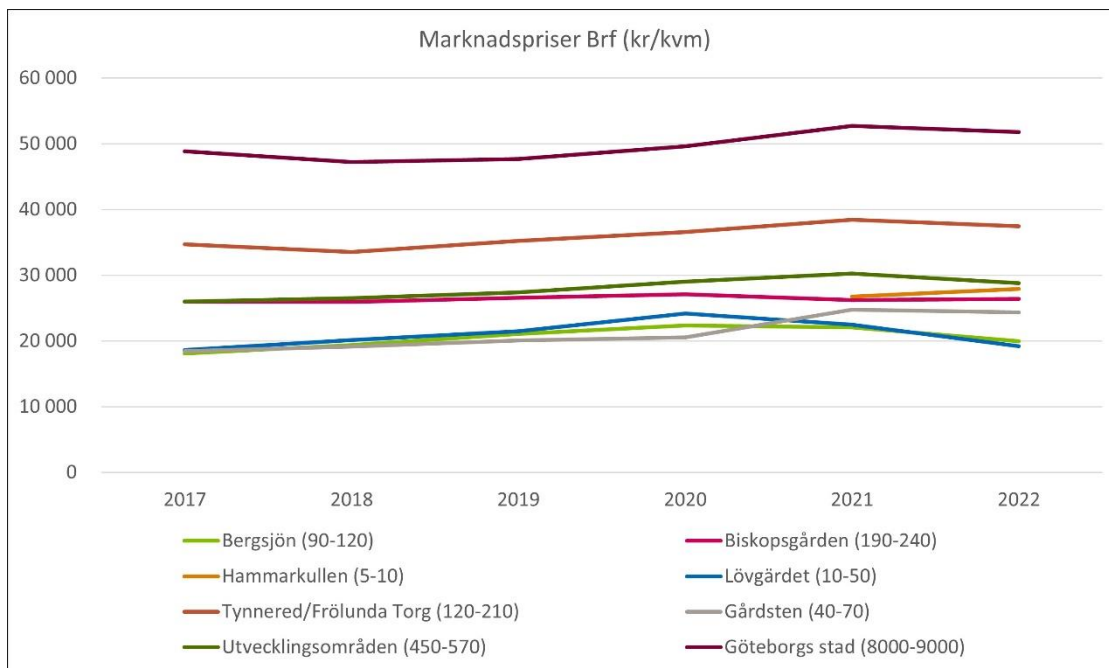
Det rådande omvärldsläget, med en potentiellt annalkande lågkonjunktur, ses kunna påverka områdenas socioekonomiska förutsättningar negativt under kommande år.

Socioekonomiska goda förutsättningar
Socioekonomiskt svaga förutsättningar
Socioekonomiskt mycket svaga förutsättningar

Socioekonomiska förutsättningar 2022	
Bergsjön	Socioekonomiskt mycket svaga förutsättningar
Biskopsgården	Socioekonomiskt svaga förutsättningar
Hammarkullen	Socioekonomiskt mycket svaga förutsättningar
Hjällbo	Socioekonomiskt mycket svaga förutsättningar
Lövgärdet	Socioekonomiskt mycket svaga förutsättningar
Tynnered/Frölunda Torg	Socioekonomiskt svaga förutsättningar

Marknadspriser

Nedanstående diagram visar marknadsprisernas utveckling i våra utvecklingsområden, samt i referensområde Gårdsten och övergripande för Göteborgs Stad.¹ Marknadspriset visar det genomsnittliga priset på sålda bostadsrätter inom respektive område och värdeår. Marknadsprisernas utveckling är en indikator på förändringen i attraktivitet och socioekonomisk utveckling för ett enskilt område i relation till andra områden. I vissa av områdena har det genomförts relativt få försäljningar, något som vid sidan av ovanstående förklaringsgrunder kan förklara skillnaden mellan enskilda år. Vi noterar att utvecklingen i utvecklingsområdena, såväl som i Göteborgs Stad, indikerar en nedåtgående trend för 2022. De fåtal försäljningar som registrerats i Hammarkullen härrör till ett specifikt nyproduktionsprojekt, vilket förklarar den svagt uppåtgående trenden för 2021-2022.



Siffrorna inom parentes anger spannet av antal försäljningar på årsbasis för åren 2017-2022. I Hjällbo har inga försäljningar skett under perioden.

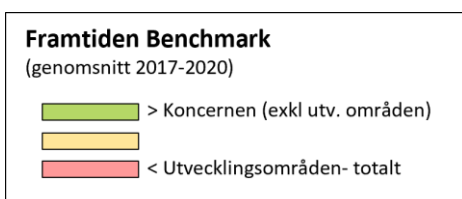
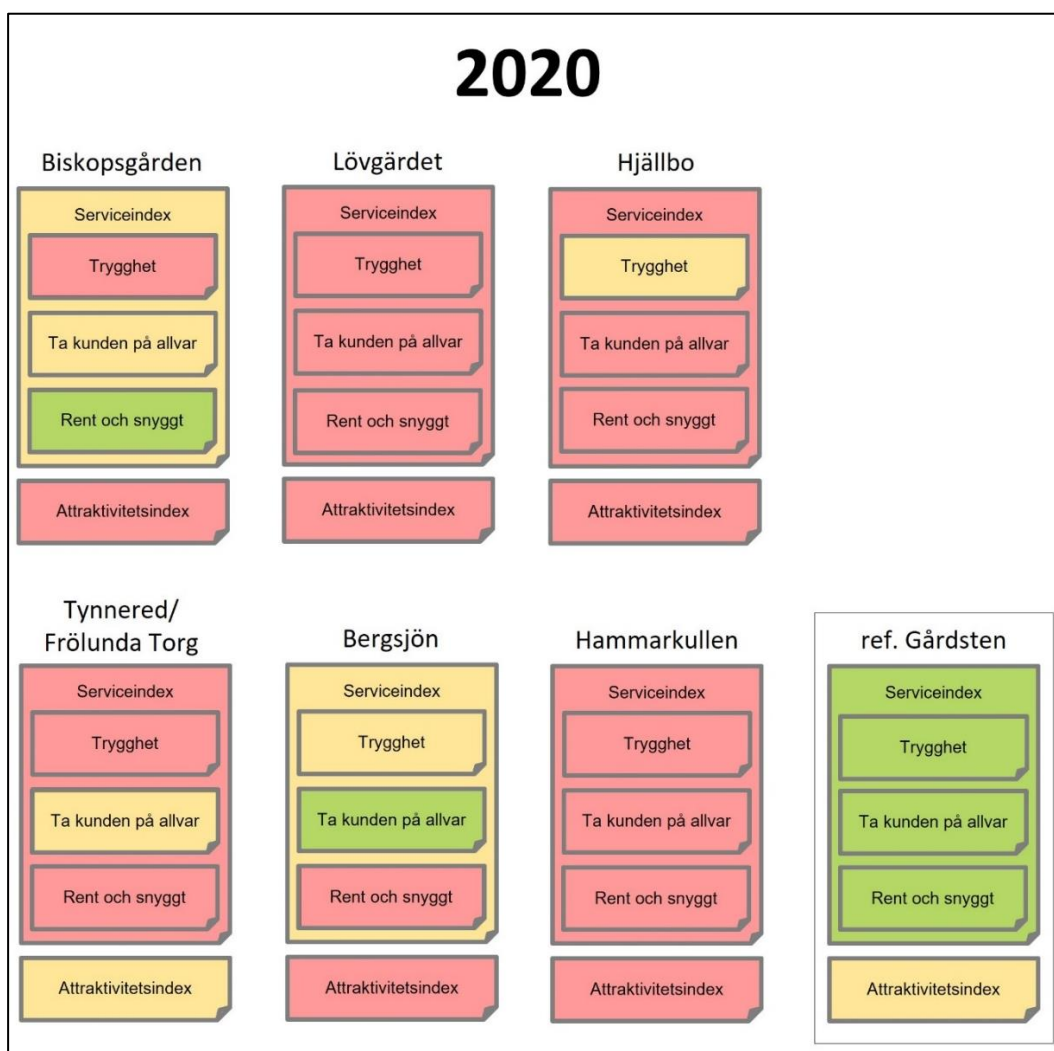
¹ Mäklarstatistik AB

3.2.2 Hyresgästernas upplevelse

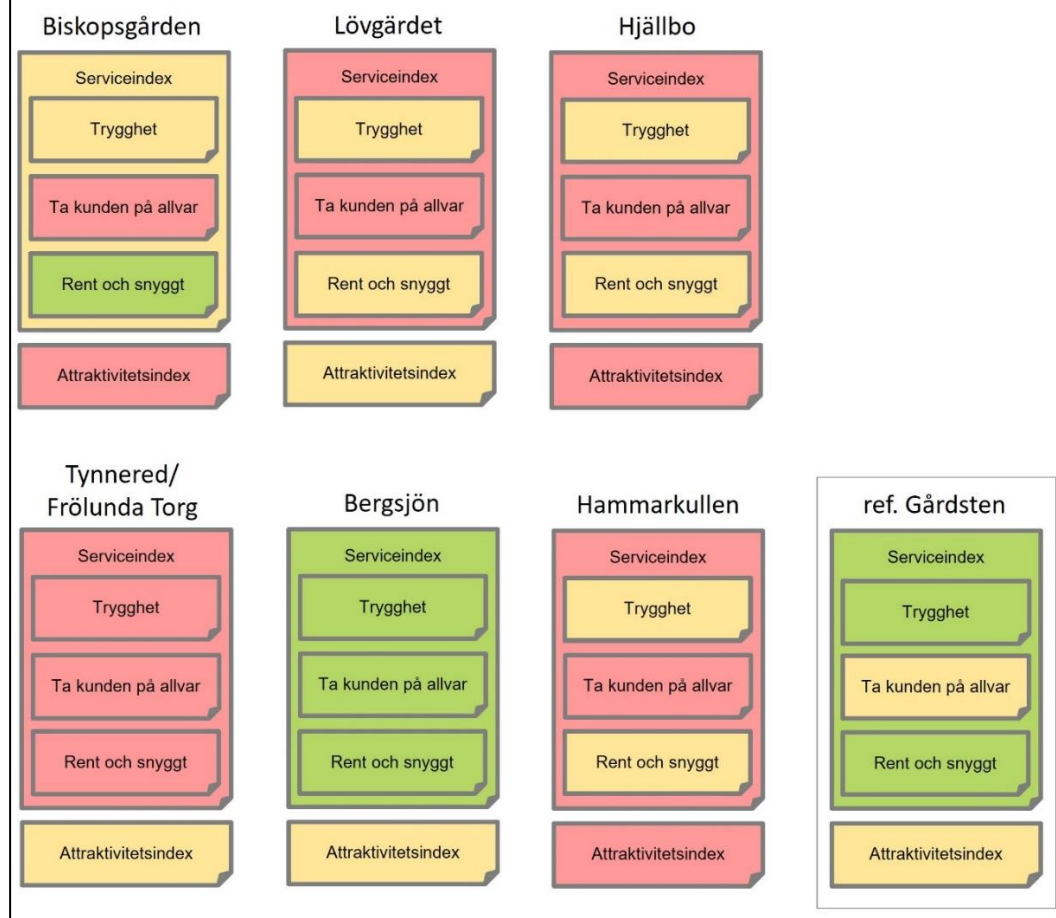
Utgångspunkten för uppföljningen är att genom att följa hyresgästernas nöjdhet avseende relevanta mätetal få en indikation om graden av ett områdes utsatthet och hur området utvecklas över tid. De mätetal som valts ut och som koncernen avser att följa över tid är sådana som i stor utsträckning bedöms påverkas av strategins insatser och ge en indikation på om utvecklingen går i riktning mot att uppfylla målet för strategin.

Nedanstående bilder sammanfattar resultaten i hyresgästenkäten i koncernens sex utvecklingsområden för år 2022 och som jämförelse även år 2020 och 2021. Som referensområde illustreras Gårdsten, för att tydliggöra den önskvärda förflyttningen för samtliga utvecklingsområden.

För varje område har mätningarna också kompletterats med en lokal analys och bedömning av områdesnära personal som också har lyft vilka frågor de ser som mest prioriterade att arbeta vidare med för att förbättra hyresgästernas upplevelse.



2021



Framtiden Benchmark

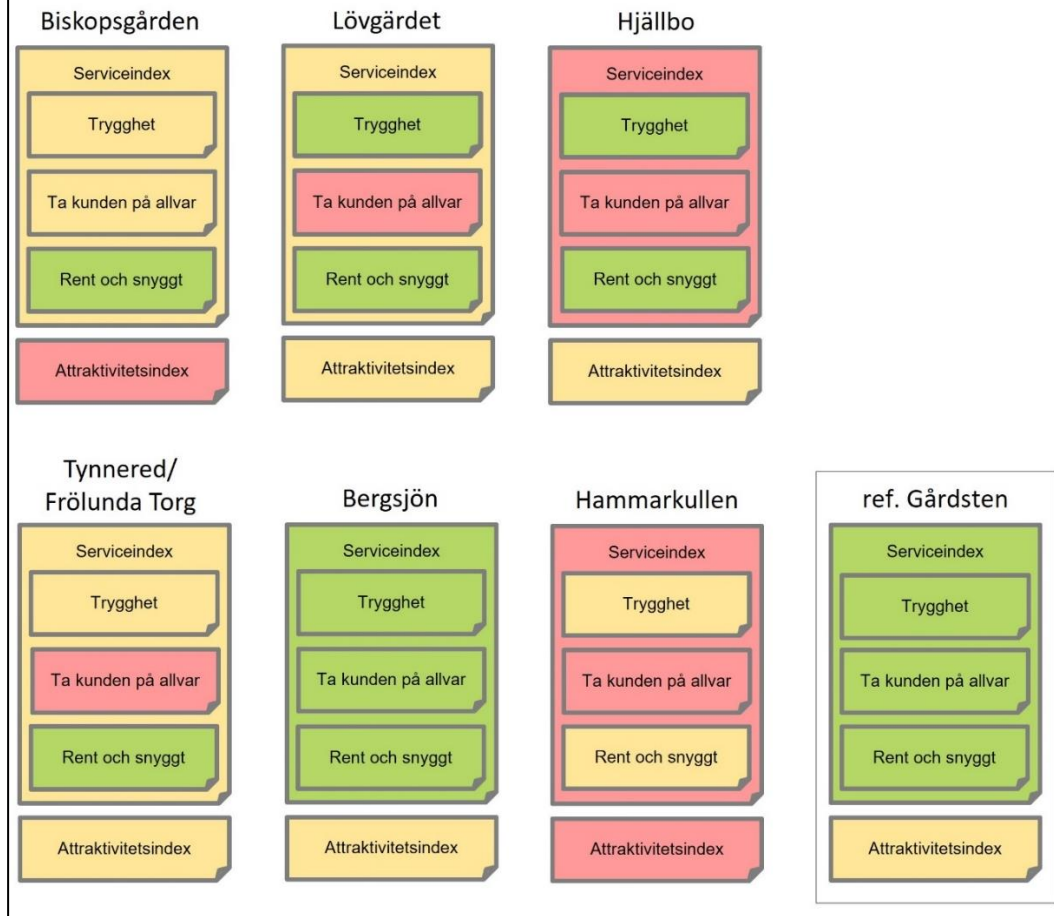
(genomsnitt 2017-2020)

■ > Koncernen (exkl utv. områden)

■

■ < Utvecklingsområden- totalt

2022



Framtiden Benchmark

(genomsnitt 2017-2020)

- > Koncernen (exkl utv. områden)
-
- < Utvecklingsområden- totalt

Hyresgästernas upplevelse 2022		
Bergsjön		Bergsjön har under 2022 bibehållit föregående års höga nivåer avseende hyresgästernas övergripande upplevelse. Resultatet överstiger genomsnittet för koncernen exklusive utvecklingsområden 2017–2020. Området i sin helhet uppvisar ett resultat som också överstiger genomsnittet för koncernen exklusive utvecklingsområden 2017–2020.
Biskopsgården		Biskopsgården uppvisar en förbättring med avseende på hyresgästernas övergripande upplevelse jämfört med 2021. Båda förvaltande bolags enkäter visar på en förbättrad hyresgästupplevelse jämfört med föregående år, med undantag för attraktivitetsindex, där Poseidon minskat något. Området i sin helhet uppvisar ett resultat som överstiger genomsnittet för utvecklingsområden 2017–2020.
Hammarkullen		Hammarkullen uppvisar en förbättring med avseende på hyresgästernas övergripande upplevelse jämfört med 2021, dock uppvisar området i sin helhet ett resultat som understiger genomsnittet för utvecklingsområden 2017–2020. Förbättringen härrör framför allt till en ökad upplevd trygghet och attraktivitet, detta medan rent och snyggt och ta kunden på allvar minskat något.
Hjällbo		Hjällbo uppvisar en tydlig förbättring med avseende på hyresgästernas övergripande upplevelse jämfört med 2021, inom samtliga frågeområden. Området i sin helhet uppvisar ett resultat som överstiger genomsnittet för utvecklingsområden 2017–2020.
Lövgärdet		Lövgärdet uppvisar en förbättring med avseende på hyresgästernas övergripande upplevelse jämfört med 2021, och området i sin helhet uppvisar ett resultat som överstiger genomsnittet för utvecklingsområden 2017–2020.
Tynnered/Frölunda Torg		Lövgärdet uppvisar en förbättring med avseende på hyresgästernas övergripande upplevelse jämfört med 2021, och området i sin helhet uppvisar ett resultat som överstiger genomsnittet för utvecklingsområden 2017–2020.

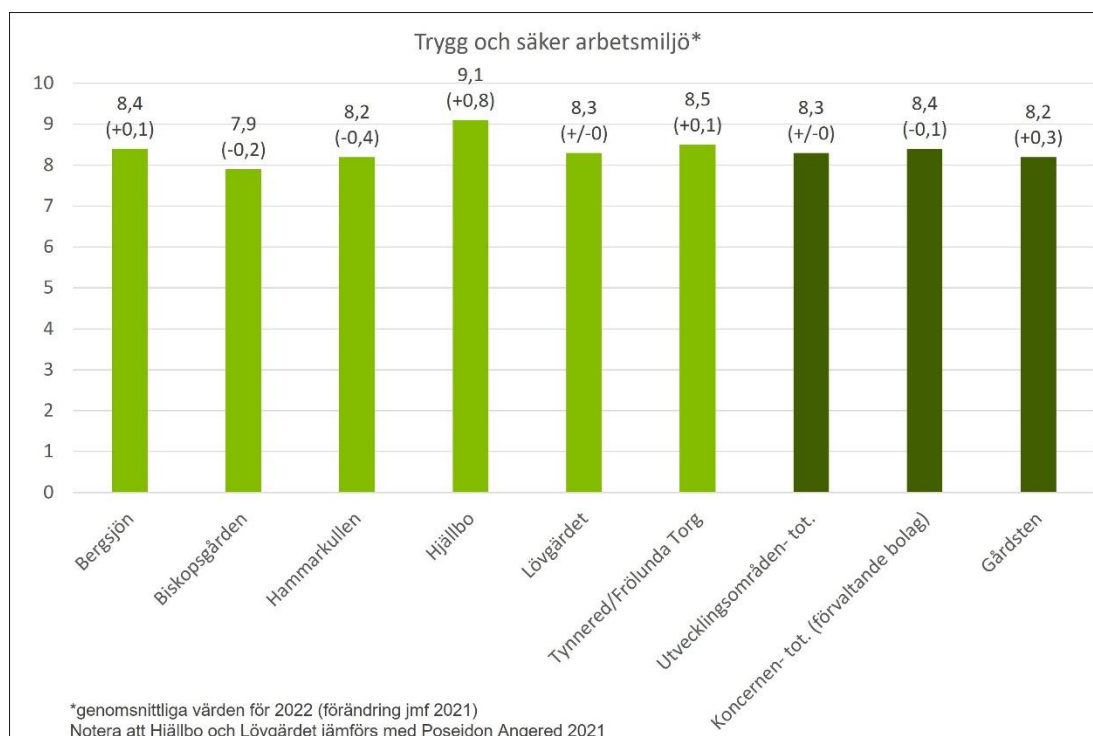
Inom ramen för hyresgästenkäten ställs även frågor kring hyresgästernas upplevelse av deras lokala torg 2022. Resultatet på de frågor som ställs i enkäten ger viktig information om områdenas utveckling och är av direkt relevans för GöteborgsLokalers verksamhet. Med avseende på de fem torg som ägs och/eller förvaltas av GöteborgsLokaler i våra utvecklingsområden svarade hyresgästerna på frågor kring helhetsbetyg av torget, service och övrig handel, skötsel av torget, trygghet under butikernas öppettider, utbud av livsmedel och utbud av offentlig service. Torgens olika servicenivå slår igenom i enkäten, exempelvis är Länsmanstorget ett mindre torg med ett fåtal verksamheter. Hyresgästernas upplevelse av Bergsjön Centrum och Hjällbo Centrum har utvecklats positivt under 2022, jämfört med 2021. Hyresgästernas upplevelse av Länsmanstorget har utvecklats negativt under 2022, jämfört med 2021.

3.2.3 Medarbetarnas upplevelse

Uppföljningen av medarbetarnas upplevelse innehåller mätresultat från realtidsmätningar i Winningtemp. Vi använder oss av tre olika mätningar i vår uppföljning av medarbetarnas upplevelser.

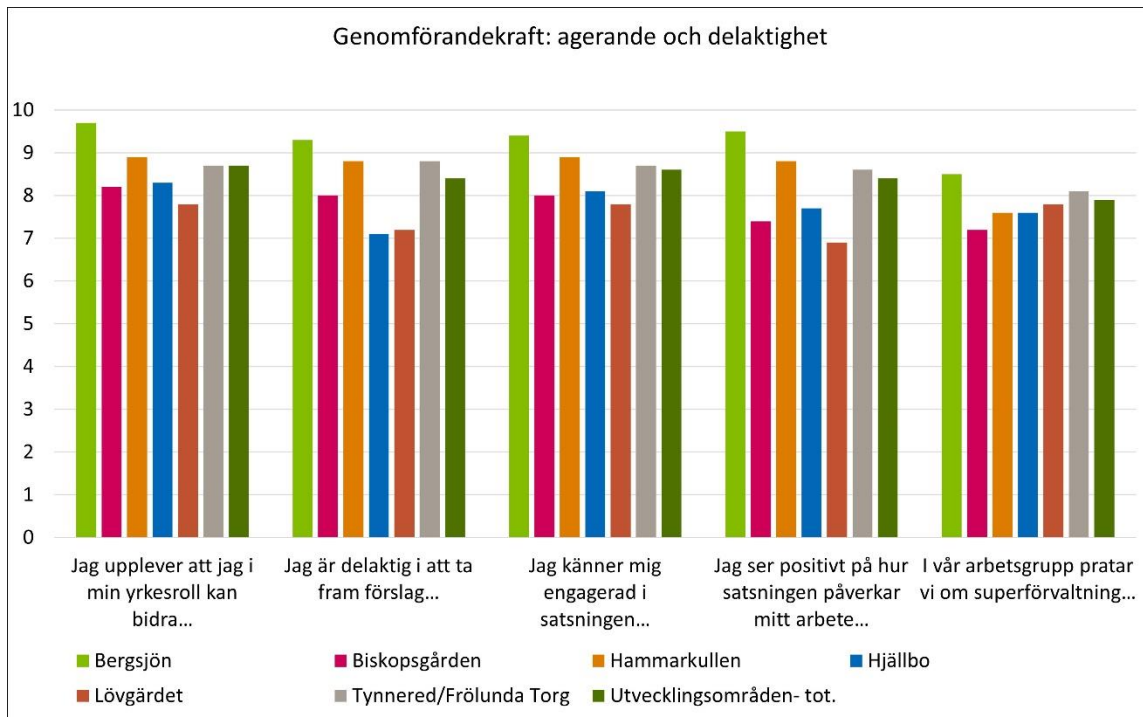
- **Trygg och säker**
Realtidsmätningar som vi mäter regelbundet hela tiden och som omfattar samtliga medarbetare i koncernen.
- **Säker och trygg**
Realtidsmätning som genomförs en gång om året och som omfattar samtliga medarbetare i koncernen.
- **Mer riktade mätningar**
Realtidsmätning som genomförs några gånger per år och som enbart riktar sig till medarbetare i koncernens utvecklingsområden. Mätningarna kan omfatta frågor av olika karaktär över tid och variera beroende på var i strategins genomförande koncernen befinner sig.

I koncernen mäter vi regelbundet *Trygg och säker arbetsmiljö*. Nedanstående diagram visar genomsnittliga värden per område från samtliga mätningar som har genomförts under 2022.



Mätningen omfattar åtta frågor, varav de tre första frågorna har ett externt fokus och berör huruvida medarbetaren har varit utsatt för hot, våld och otillåten påverkan utifrån. De följande fem frågorna har ett mer internt fokus och famnar i vilken grad medarbetaren känner sig säker och trygg och upplever sig få tillräckligt med stöd internt på arbetsplatsen. Utifrån ovanstående diagram kan vi konstatera att samtliga områden uppvisar förhållandevis höga värden på trygg och säker arbetsmiljö, både i absoluta tal och i relation till koncernen i stort. Vi kan också konstatera att förändringarna jämfört med 2021 är små, med visst undantag för Hjällbo.

Utöver ovanstående koncerngemensamma mätning har också en särskild mätning, enbart riktad till medarbetare som arbetar i koncernens utvecklingsområden, genomförts vid två tillfällen under 2022. Den särskilda mätningen har innehållit frågor om hur medarbetarna i utvecklingsområdena uppfattar det riktade arbetet i områdena.



Nedanstående frågor ingick i mätningen:

1. Jag upplever att jag i min yrkesroll kan bidra till att inga särskilt utsatta områden ska finnas 2025.
2. Jag är delaktig i att ta fram förslag och idéer till nya arbetssätt och satsningar i mitt område.
3. Jag känner mig engagerad i satsningen som bolaget gör i våra utvecklingsområden.
4. Jag ser positivt på hur *Superförvaltning* och satsningen i området påverkar hur jag utför mitt arbete.
5. I vår arbetsgrupp pratar vi om vad *Superförvaltning* innebär för oss.

Ovan fem frågor har under 2022 ställts till medarbetarna för att säkerställa deras agerande och känsla av delaktighet kopplat till strategins genomförande. Frågorna och dess svar har givit förvaltningsgrupperna förutsättningar för en utvecklande dialog om hur det går med superförvaltningsinsatserna, vilka behov och utmaningar som finns, samt stimulera gruppen att dela erfarenheter. Som framgår av diagrammet ovan sticker Bergsjön och i viss mån Hammarkullen och Tynnered/Frölunda Torg ut med höga värden. Poseidons distrikt Angered (omfattande Hjällbo och Lövgärdet) ligger något lägre, tillsammans med Biskopsgården. Skillnaderna mellan områdena bedöms delvis bero på hur ofta, och på vilket sätt, strategin diskuteras i förvaltningsgrupperna, i vilket skede av genomförande man befinner sig, samt personalomsättning. Under våren 2023 kommer frågorna att ersättas av frågor som i stället fångar behovet av uthållighet och måluppfyllelse kopplat till strategins långsiktiga genomförande och slutförande. Vi vet att medarbetarnas

långsiktiga engagemang och uthållighet är av avgörande betydelse för om vi kommer att lyckas, varför dessa riktade frågor ses som ett viktigt verktyg för att kunna diskutera strategins förverkligande ute i distrikten. Frågorna och resultaten möjliggör också att ”ta tempen” på förvaltningsgrupperna ute i områdena, och vid behov ge riktat stöd och tillsätta resurser.

3.3 Sammanfattande bedömning av förutsättningar att nå målet till 2025 samt till 2030.

En sammanfattande bedömning av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 gjordes första gången hösten 2020. En ny bedömning av förutsättningarna för respektive område att inte vara särskilt utsatt 2025 görs sedan en gång per år, i samband med den årliga lägesbilden. Det tar tid att lyfta ett område och det finns en naturlig tröghet i att kunna förändra de strukturer som bidrar till graden av utsatthet i ett område. Förändringar i bedömningen av områdena kommer därför ske restriktivt. Mot bakgrund av den utveckling som skett under 2022 görs nu en uppdaterad bedömning. Med hänsyn tagen till kommunfullmäktiges beslut om budget för Göteborg Stad 2023 görs även en kompletterande bedömning av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2030.

Bedömningarna baseras på utvecklingen av de boendes uppfattning om områdena, socioekonomisk utveckling, framdriften i genomförandet av strategin för utvecklingsområden och de dialog- och uppföljningsmöten som genomförts med ansvariga dotterbolag.

Bedömningen av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2025 har inte resulterat i några förändringar jämfört med 2021 års lägesbild, vilket innebär att samtliga områden kvarstår på samma övergripande bedömning. I korthet kommenteras områdenas förutsättningar att nå målet till 2025 nedan.

- Bergsjön fortsätter utvecklas positivt. Strategins insatser genomförs enligt plan. Förutsättningarna att området inte ska vara särskilt utsatt år 2025 bedöms fortsatt som medel.
- Biskopsgårdens utveckling är svår att värdera. Områdets utveckling bedöms i stor utsträckning påverkas av i vilken takt åtgärder genomförs samt att samverkan mellan berörda bolag ytterligare fördjupas och konkretiseras. Förutsättningarna att området inte ska vara särskilt utsatt 2025 bedöms fortsatt som svåra.
- Hammarkullens förutsättningar i förhållande till målet har inte förbättrats under 2022. En hel del arbete bedöms återstå när det gäller investeringar i det befintliga beståndet. Förutsättningarna att området inte ska vara särskilt utsatt 2025 bedöms fortsatt som svåra.
- Hjällbo har utvecklats positivt under 2022. Strategins insatser genomförs enligt plan. Områdets förutsättningar att nå målet har förbättrats under 2022, men med hänsyn tagen till ett svårt utgångsläge bedöms förutsättningarna att området inte ska vara särskilt utsatt 2025 fortsatt som svåra.
- Lövgärdets förutsättningar bedöms oförändrade jämfört med föregående år. Strategins insatser genomförs enligt plan. Förutsättningarna att området inte ska vara särskilt utsatt 2025 bedöms fortsatt som medel.
- Tynnered/Frölunda Torg fortsätter utvecklas positivt. Strategins insatser genomförs enligt plan. Förutsättningarna att området inte ska vara särskilt utsatt 2025 bedöms fortsatt som goda.

Den kompletterande bedömningen av utvecklingsområdenas förutsättningar att nå målet om att inte vara särskilt utsatta till år 2030 tar utgångspunkt i ovanstående bedömning. Bedömningen tar särskild hänsyn till bolagens framdrift av genomförandet av strategin, med betoning på förutsättningar för genomförandet av *Framtidens stadsutveckling*. Ett längre tidsperspektiv ger stärkta förutsättningar för strategin att verkligen påverka områdenas utveckling i en positiv riktning. Områdena bedöms därför ha förbättrade förutsättningar att nå målet 2030, jämfört med 2025. Undantaget är Hammarkullen, där osäkerheten kring kommande utveckling av Hammarkulletorget och Bredfjällsgatan bedöms påverka förutsättningarna för området att inte vara särskilt utsatt 2030.

Goda förutsättningar
Medel förutsättningar
Svåra förutsättningar

	Koncernens bedömning av förutsättningar 2020 (målår 2025)	Koncernens bedömning av förutsättningar 2021 (målår 2025)	Koncernens bedömning av förutsättningar 2022 (målår 2025)	Koncernens bedömning av förutsättningar 2022 (målår 2030)
Bergsjön	Red	Yellow	Yellow	Green
Biskopsgården	Red	Red	Red	Yellow
Hammarkullen	Red	Red	Red	Red
Hjällbo	Red	Red	Red	Yellow
Lövgärdet	Yellow	Yellow	Yellow	Green
Tynnered/Frölunda Torg	Red	Green	Green	Green

Förvaltnings AB Framtiden
Telefon: 031-773 75 50
E-post: framtiden@framtiden.se